



rceios Estratégicos:



## AUDIÇÃO PÚBLICA

**O Alojamento Local, no turismo e na economia do Algarve**

---

---

***“As empresas, o mercado, uma perspectiva empresarial”***

***Faro, 10 de Abril de 2018***

***Elidérico Viegas***

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

E.C. – Cerro Alagoa, Apartado 2360 8201-918 ALBUFEIRA  
SEDE: Ed. AHETA, Quinta da Bolota, Lote 4 A ALBUFEIRA  
TEL: 289 580 530 FAX: 289 580 539 e-mail: aheta@aheta.pt NIPC: 503 439 223  
**www.aheta.pt**

As questões que envolvem presentemente o alojamento local resultam, sobretudo, de uma falta de fiscalização adequada e não da legislação em vigor. Assim sendo, as alterações legislativas que vêm sendo preconizadas oriundas de vários quadrantes, são aquilo que consideramos uma “não necessidade”, independentemente de podermos concordar com a introdução de alguns ajustes de pormenor no enquadramento jurídico que regula o sector.

O que está em causa é uma falta objectiva de controlo e fiscalização, não nos parecendo que a solução para os graves problemas que o alojamento local enfrenta passe por alterações legislativas. É mesmo nossa convicção que isso não só não resolve o problema como o vai, certamente, agravar ainda mais no futuro.

As incapacidades das entidades fiscalizadoras competentes que superintendem nestas matérias não se resolvem através de alterações legislativas, mas criando as condições para que estas possam exercer a sua actividade.

A exploração turística ilícita de alojamento particular em Portugal e no Algarve é, desde sempre, uma realidade incontornável no panorama das zonas balneares, sendo o Algarve o expoente máximo da prática desta actividade.

A chamada oferta paralela, cuja verdadeira dimensão é desconhecida, mas que pode ser estimada com algum rigor, desenvolve-se em regime de concorrência desleal com a oferta turística classificada oficialmente desde os primórdios do turismo contemporâneo, de forma impune e à vista de todos, sem que as autoridades competentes mostrassem, alguma vez, capacidade para enfrentar um problema que, em primeira análise, é altamente lesiva do interesse público nacional.

Para a AHETA, o que está em causa são, sobretudo, matérias de ordem fiscal e de fiscalização, quer aquando do registo, quer sobre o funcionamento, quer ainda no que se refere à observância do quadro legal aplicável por parte dos agentes económicos, assim como o cumprimento das obrigações fiscais por parte de plataformas digitais e outros que promovem e comercializam este alojamento.

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

E.C. – Cerro Alagoa, Apartado 2360 8201-918 ALBUFEIRA  
SEDE: Ed. AHETA, Quinta da Bolota, Lote 4 A ALBUFEIRA  
TEL: 289 580 530 FAX: 289 580 539 e-mail: aheta@mail.telepac.pt NIPC: 503 439 223  
**www.aheta.pt**

O alojamento local é uma realidade distinta de região para região, atendendo a determinadas especificidades intrínsecas à natureza do destino em causa, designadamente em zonas urbanas, como Lisboa e Porto, e de vilegiatura, como o Algarve, por exemplo, sendo que esta diferenciação não significa menos efectividade da legislação.

O princípio universal das leis pode e deve levar em consideração as particularidades e especificidades das diferentes realidades nacionais, caso contrário podem servir um determinado grupo de interesses, porventura legais e legítimos, mas prejudicar o interesse público nacional.

De acordo com os Censos de 2011, o Algarve dispunha de 195.241 segundas residências, ou seja, qualquer coisa como UM MILHÃO de camas. Muitas destas camas são utilizadas, exclusivamente, pelos seus proprietários, familiares e amigos, não subsistindo quaisquer dúvidas que muitas delas são exploradas turisticamente, quer legal quer ilegalmente.

E se é verdade que a legislação dificultou durante bastante tempo a inscrição destes alojamentos no circuito legal da oferta turística, não é menos verdade que, actualmente, esse registo se encontra facilitado com a entrada em vigor de legislação mais condicente com as pretensões e necessidades deste produto turístico.

Por outro lado, e uma vez que o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos é demasiado exigente, muitos estabelecimentos classificados como apartamentos ou aldeamentos turísticos refugiaram-se na figura do alojamento local, ou por não poderem satisfazer os requisitos exigidos por um RJET inibidor, diria mesmo discricionário, ou porque as imposições legais são mais fáceis de cumprir, havendo empreendimentos na região com mais de 300 unidades inscritas como alojamento local.

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

E.C. – Cerro Alagoa, Apartado 2360 8201-918 ALBUFEIRA  
SEDE: Ed. AHETA, Quinta da Bolota, Lote 4 A ALBUFEIRA  
TEL: 289 580 530 FAX: 289 580 539 e-mail: aheta@mail.telepac.pt NIPC: 503 439 223

**[www.aheta.pt](http://www.aheta.pt)**

Para além destes, as antigas pensões, residenciais, estalagens e outras formas de alojamento que não puderam ser classificadas como hotéis, acoitaram-se na figura do alojamento local, tal como os hostels, subvertendo o objectivo principal subjacente à lei, consubstanciado na criação de condições mais flexíveis que permitissem a inscrição de moradias e apartamentos particulares, confrontados anteriormente com a obrigatoriedade de satisfazer os requisitos de qualquer empreendimento turístico normal.

Acresce que em muitos aldeamentos e empreendimentos turísticos coexistem alugueres ilegais de unidades de alojamento para fins turísticos, registados ou não, através dos próprios proprietários, intermediários diversos, plataformas de internet, estruturas organizadas pouco claras, empresas, agências de viagens, operadores turísticos etc., o que vem afectando negativamente a imagem turística do Algarve e lesando os interesses económicos das empresas legalmente constituídas.

Estes apartamentos e moradias não se encontram classificados ou registados oficialmente, não prestam quaisquer serviços mínimos e, em muitos casos, digo eu, não pagam os respectivos impostos, o que configura situações de concorrência desleal, sem que consigamos descortinar qualquer intervenção dos organismos competentes, face à gravidade e ao arrastar do problema.

E isto porque os utilizadores destes alojamentos pretendem usufruir, gratuitamente, dos serviços prestados pelos empreendimentos e empresas exploradoras, apresentando mesmo reclamações quando os seus desejos não são atendidos, influenciados pelo uso indevido do nome oficial do estabelecimento, traduzidos na desonestidade dos arrendatários, aproveitamento indevido de facilidades fornecidas por terceiros, anúncios publicitários enganosos e outros meios.

Empreendimentos apontados como referências de qualidade da região encontram-se classificados como alojamento local, (Vale do Lobo e Quinta do Lago, por exemplo), e, muitos estabelecimentos de 5 estrelas, exploram unidades de alojamento local um pouco por todo o Algarve.

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

E.C. – Cerro Alagoa, Apartado 2360 8201-918 ALBUFEIRA  
SEDE: Ed. AHETA, Quinta da Bolota, Lote 4 A ALBUFEIRA  
TEL: 289 580 530 FAX: 289 580 539 e-mail: aheta@mail.telepac.pt NIPC: 503 439 223  
**www.aheta.pt**

Em Portugal existem, presentemente, 62.671 fracções autónomas registadas como alojamento local, das quais 41.378 são apartamentos (176636 utentes), 17.218 são moradias (116.357 utentes), 555 são hostels (17.942 utentes) e 3.520 correspondem a outros estabelecimentos de hospedagem (44.578 utentes), num total de 358.913 camas/utentes.

O Algarve dispõe de 24.984 unidades, sendo 16.529 apartamentos (66.227 utentes), 7.706 moradias (50.202 utentes), 92 hostels (2.946 utentes) e 657 estabelecimentos de hospedagem (7.139 utentes), num total de 126.514 camas/utentes, o que face ao número total existente é, claramente, uma gota de água no oceano.

Também sabemos que cerca de 1,2 milhões de estrangeiros que desembarcam anualmente no Aeroporto de Faro não se hospedam nos estabelecimentos classificados oficialmente. É verdade que muitos deles residem temporariamente no Algarve, mas não é menos verdade que a grande maioria recorre a alojamentos não classificados ou legalmente registados, gerando o equivalente a cerca de pelo menos 6,5 milhões de dormidas em cada ano.

Sabemos ainda que cerca de 2 milhões de portugueses procuram este tipo de alojamento todos os anos, mais ou menos 10 milhões de dormidas, e que essa procura tem vindo em crescendo, havendo quem afirme, com bases e fundamentos aceitáveis, que a descida de 10 por cento de portugueses nos hotéis e empreendimentos classificados se deve a um aumento da procura dos nacionais por este alojamento não registado.

Em resumo, podemos afirmar que as dormidas geradas pela oferta paralela geram o equivalente a cerca de 300 milhões de euros anuais no Algarve, sendo que uma parte importante deste montante não entra nos cofres nacionais. Estes números mostram a importância económica desta actividade, mas muito principalmente os prejuízos fiscais e outros daí derivados para a economia do nosso País. Não estamos, por conseguinte, a falar de coisa pouca, o que só por si exigiria outra atitude por parte dos nossos responsáveis a todos os níveis, incluindo os organismos fiscalizadores, como a ASAE e a Autoridade Tributária.

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

E.C. – Cerro Alagoa, Apartado 2360 8201-918 ALBUFEIRA  
SEDE: Ed. AHETA, Quinta da Bolota, Lote 4 A ALBUFEIRA  
TEL: 289 580 530 FAX: 289 580 539 e-mail: aheta@mail.telepac.pt NIPC: 503 439 223  
**www.aheta.pt**

Tudo isto, salvo melhor opinião, não se resolve com alterações legislativas de leis que já existem e que só precisam de ser aplicadas, mas com uma fiscalização ajustada às realidades que se verificam no terreno, o que infelizmente não só teima em não acontecer como a eternizar-se.

A haver ajustes legislativos, só poderão ser os que se relacionem com a obrigatoriedade de existir uma única entidade exploradora com a mesma designação comercial em cada edifício ou empreendimento, assim como o seu usufruto, ainda que temporário, por parte de terceiros, de forma a evitar, por um lado, confundir os consumidores e, por outro, gerar problemas de controlo e fiscalização desnecessários.

Por outro lado, e não menos importante, o RJET deve ser objecto de alterações, nomeadamente no que se refere à obrigatoriedade de todas as unidades de alojamento se encontrarem afectas à exploração turística, o que contribuiu, decisivamente, para encaminhar muitos empreendimentos para o alojamento local, sem que daí tivessem advindo quaisquer benefícios para ninguém e, muito menos, para a qualidade global da nossa oferta.

Uma das mais-valias competitivas da oferta turística do Algarve reside no facto de quase 50 por cento se encontrar classificada como 4 e 5 estrelas. O alojamento local caracteriza-se por uma enorme diversidade de alojamento, desde as moradias muito luxuosas aos quartos e apartamentos de 1 estrela, o que aliado ao facto de não estarem obrigados à prestação de serviços, pode contribuir para afectar negativamente a imagem de qualidade do destino como um todo.

Contrariamente ao que se verifica no resto do País, a AHETA considera que, do ponto de vista meramente conceptual, não existem situações conflituantes entre hotéis, empreendimentos turísticos e alojamento local, devendo distinguir-se o que é alojamento colectivo duradouro e/ou permanente, do alojamento individual e/ou pontual, através da criação de condições que promovam a integração dos operadores clandestinos no sistema legalizado.

A AHETA contesta, veementemente, soluções legislativas que contemplem apenas uma parte da oferta turística portuguesa e que coloquem em causa os interesses da maior e mais importante região turística nacional.

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

E.C. – Cerro Alagoa, Apartado 2360 8201-918 ALBUFEIRA  
SEDE: Ed. AHETA, Quinta da Bolota, Lote 4 A ALBUFEIRA  
TEL: 289 580 530 FAX: 289 580 539 e-mail: aheta@mail.telepac.pt NIPC: 503 439 223

**www.aheta.pt**

Temos muitas preocupações e fundadas reservas sobre esta matéria, pelo que apelamos aos senhores deputados uma atenção especial e redobrada tendo em vista evitar alterações legislativas que possam vir a prejudicar os interesses turísticos da nossa região e, em última análise, do próprio País.

Os problemas decorrentes da exploração de alojamentos particulares em Lisboa, registados ou não como alojamento local, através de plataformas de comercialização como a Airbnb não resultam da legislação em vigor, mas antes de problemas de outra natureza, como a já referida falta de fiscalização e a necessidade de alterações no regime jurídico de arrendamento urbano, entre outros aspectos.

A AHETA tem vindo a apresentar ao Governo propostas concretas sobre esta matérias, mas não podemos deixar de lamentar o profundo desconhecimento que as entidades competentes vêm denunciando sobre estas questões, cujo exemplo mais marcante se traduz no facto da ASAE, face a uma exposição sobre arrendamento ilícito em empreendimentos turísticos apresentada pela nossa associação ao governo, ter solicitado que, no prazo máximo de cinco dias, informássemos aquele organismo do nome e morada dos prevaricadores, caso contrário iriam proceder ao arquivamento liminar da denúncia.

Ora, como o objecto da nossa associação não é fazer denúncias, uma prática antiga, entretanto caída em desuso, mas antes exigir das entidades competentes o cumprimento dos preceitos legais a que estão obrigadas, respondemos no prazo solicitado, os tais cinco dias, à Senhora Inspectora Directora da ASAE, autora do peculiar pedido, que aquele organismo, enquanto Polícia Económica do Estado, não tem revelado capacidade para fiscalizar de forma eficaz práticas instaladas na região, fazendo votos para que isso viesse a acontecer num futuro próximo.

O que mais sobressai, nesta resposta, é o desconhecimento total evidenciado por esta autoridade para lidar directamente com um problema da sua competência, consubstanciado numa ilegalidade económica, o que não deixa de ser algo confrangedor, atendendo ao impacto na economia, no turismo e na fiscalidade deste tipo de alojamento nas contas nacionais, tanto mais que não se trata, pelo menos no caso do Algarve, de um fenómeno recente como acontece em Lisboa e no Porto, mas de uma prática corrente conhecida e à vista de todos, cuja dimensão deveria fazer corar os mais sépticos sobre esta matérias.

---

**ASSOCIAÇÃO DOS HOTEIS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE**

É preciso contrariar o princípio instalado segundo o qual a fiscalização deve ser exercida apenas às actividades legalmente constituídas, enquanto as ilegais, por não existirem, não são fiscalizadas, fazendo com que o fosso entre a economia informal e os contribuintes cumpridores seja cada vez maior, particularmente na actividade turística. O que importa é tornar o sistema mais transparente, tornando a inoperância que se verifica ao nível da fiscalização num instrumento eficaz que permita aos diferentes agentes económicos concorrerem entre si de uma forma leal e saudável, situação que, infelizmente, não se verifica no presente.

Finalmente, e para que conste, é preciso que os empreendedores de alojamento local interiorizem que têm que cumprir as regras a que estão obrigados, uma vez que muitos acham que após o registo já se encontram legalizados e, por conseguinte, não precisam de cumprir mais nenhuma disposição legal, como a legislação laboral, por exemplo. Por tudo o que fica exposto, quer nestas quer em outras matérias, o bom senso aconselha prudência. O Algarve e os empresários hoteleiros e turísticos agradecem e, já agora, se me é permitido, o interesse nacional também.

**Elidérico Viegas**  
**(Presidente)**